

CIRCULAR ORD. N° 1073

MAT.: Aplicación artículo 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Deja sin efecto Circular Ord. N° 215, DDU 48 de fecha 04.03.1999.

DE LA PLANIFICACION URBANA; DEL USO DE SUELO URBANO, TERRENOS CONGELADOS.

SANTIAGO, 27 DIC. 2007

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y ante diversas consultas efectuadas a esta División, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el propósito de impartir instrucciones sobre los criterios de aplicación del congelamiento de los terrenos cuyo uso de suelo no se conformare con el instrumento de planificación territorial, en concordancia con lo señalado en los artículos 58° y 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. Sobre el particular, la disposición contenida en el citado artículo 62 establece que los terrenos cuyo uso no se conformare con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, se entenderán congelados, no correspondiendo que se aumente en ellos el volumen de construcción existente para dicho uso de suelo.

Sin embargo, dicha disposición prevé que para el caso de actividades productivas, los aumentos que tengan por objeto preciso mitigar los impactos ambientales adversos que provocare esta actividad productiva no se encuentran afectos a dicho congelamiento, como, asimismo, las obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquéllas que tengan un sentido estético que contribuya a mejorar su aspecto.
3. Sobre esta materia, cabe indicar que el inciso primero de la disposición analizada, que fuera modificado por la ley N° 19.744, ha circunscrito el congelamiento de terrenos sólo a la prohibición del aumento de volumen de construcción, dejando abierta la posibilidad de otorgar en dichos terrenos patente comercial a una tercera persona, siempre que cumpla con los requisitos legales necesarios para obtenerla (aplica dictamen N° 011989 de 2007 de la CGR).

4. En mérito a lo expuesto, es necesario precisar sobre el mismo tema que, al momento de ser congelado el uso existente en un terreno, sólo es posible mantener la patente asociada a dicho uso, siendo viable su renovación e incluso su transferencia a una tercera persona. Para estos casos, no está permitido, aumentar el volumen de construcción destinado a dicho uso, salvo cuando contemplen una actividad productiva, para la cual se permitirán aumentos de superficie que se realicen con el objeto de mitigar impactos ambientales adversos producto de su actividad, obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras, de sus instalaciones y aquellas que contribuyan a mejorar su aspecto, de acuerdo a lo señalado en el artículo 62º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En los casos en que se solicite una nueva patente, con un destino distinto al existente antes de ser congelado el terreno, ésta deberá cumplir con el uso de suelo permitido por el instrumento de planificación territorial vigente, en concordancia con lo señalado en el artículo 58º del mismo cuerpo reglamentario.

5. En virtud de lo anteriormente señalado, se deja sin efecto la Circular Ord. Nº 215 DDU 48 de fecha 04 de marzo de 1999 de esta División.

Saluda atentamente a Ud.,


LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
 Jefe División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	10	18	22	23(*)	26(*)	32	33	35
37(*)	43	52	54	55(*)	57	59	61	72(*)	75
76	77	78	82	84	87	89	91	95	96
105	106	107	109	110	112	114	115	116	117
118	123	124	126	127	129	130	132	133	134
135	136	137	138	139	141	142	143	144	145
146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
166	167	168	169	170	171	172	173	174	175
176	177	178	179	180	181	182	183	184	185
186	187	188	189	190	191	192	193		

(*): Ver Circular DDU 160 Nº 003 de 20.01.06.


 OFJ/MEBP/CRR

DISTRIBUCIÓN

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU

9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU